

株式会社プレサンスコーポレーション

2016年3月期 決算ハイライト

2016年5月



連結要約損益計算書

■ 6期連続の2ケタ増益で、過去最高益を更新。（当期純利益ベース）

（単位：百万円）

	2014年3月期 実績（百分比）	2015年3月期 実績（百分比） (A)	2016年3月期 実績（百分比） (B)	増減（B－A）	前年同期比(%)	(参考) 2016年3月期 当初計画
売上高	51,755 (100.0%)	65,641 (100.0%)	78,990 (100.0%)	13,349	+ 20.3%	78,540
売上原価	34,509 (66.7%)	45,903 (69.9%)	55,611 (70.4%)	9,707	+ 21.1%	55,730
売上総利益	17,245 (33.3%)	19,737 (30.1%)	23,379 (29.6%)	3,641	+ 18.5%	22,810
販管費	6,911 (13.4%)	7,475 (11.4%)	9,321 (11.8%)	1,846	+ 24.7%	9,318
営業利益	10,334 (20.0%)	12,262 (18.7%)	14,057 (17.8%)	1,795	+ 14.6%	13,492
経常利益	10,264 (19.8%)	12,065 (18.4%)	13,798 (17.5%)	1,733	+ 14.4%	13,238
当期純利益	6,286 (12.1%)	7,758 (11.8%)	9,194 (11.6%)	1,436	+ 18.5%	8,794

連結要約貸借対照表

(単位:百万円)

	2014年3月期 実績(構成比)	2015年3月期 実績(構成比) (A)	2016年3月期 実績(構成比) (B)	増減(B-A)
流動資産	70,796 (92.4%)	94,070 (92.6%)	117,887 (94.9%)	+ 23,817
内、販売用不動産	3,638	2,602	4,173 ※1	+ 1,571
内、仕掛販売用不動産	46,912	68,854	88,376 ※2	+ 19,521
固定資産	5,817 (7.6%)	7,478 (7.4%)	6,390 (5.1%)	▲1,088
資産合計	76,614 (100.0%)	101,549 (100.0%)	124,277 (100.0%)	+ 22,728
流動負債	19,358 (25.3%)	28,647 (28.2%)	22,171 (17.8%)	▲6,476
内、短期有利子負債	5,116	1,835	5,408	▲ 307
固定負債	19,700 (25.7%)	28,269 (27.8%)	51,781 (41.7%)	+ 23,512
内、長期有利子負債	19,307	27,831	51,297	+23,465
負債合計	39,059 (51.0%)	56,916 (56.0%)	73,953 (59.5%)	+ 17,036
純資産合計	37,555 (49.0%)	44,632 (44.0%)	50,324 (40.5%)	+ 5,692
負債純資産合計	76,614 (100.0%)	101,549 (100.0%)	124,277 (100.0%)	+ 22,728

※1 販売用不動産 4,173百万円

〔 土地代金 1,247百万円 . . . ①
 建築代金 2,926百万円

➡ ①②の土地代金については、
6ページの「棚卸資産の状況」にて説明

※2 仕掛販売用不動産 88,376百万円

〔 土地代金 59,964百万円 . . . ②
 建築代金 23,597百万円
 その他費用 4,815百万円

※中古住宅流通事業や、戸建分譲事業等の用地関係費

マンション販売事業における主な販売実績

(単位：百万円)

	2014年3月期 実績				2015年3月期 実績				2016年3月期 実績				2017年3月期 予想	
	数量 (戸)	前年 同期比 (%)	金額	前年 同期比 (%)	数量 (戸)	前年 同期比 (%)	金額	前年 同期比 (%)	数量 (戸)	前年 同期比 (%)	金額	前年 同期比 (%)	金額	前年 同期比 (%)
ワンルーム マンション	1,238	173.9%	19,759	174.2%	955	77.1%	15,005	75.9%	1,366	143.0%	21,966	146.4%	32,859	149.6%
ファミリー マンション	775	94.7%	26,301	111.3%	1,300	167.7%	41,180	156.6%	1,429	109.9%	44,931	109.1%	50,072	111.4%
一棟販売	249	191.5%	2,607	159.3%	217	87.1%	3,475	133.3%	401	184.8%	4,922	141.6%	11,649	236.6%
合計	2,262	136.3%	48,667	132.9%	2,472	109.3%	59,661	122.6%	3,196	129.3%	71,821	120.4%	94,581	131.7%

2017年3月期の業績見通し①

- 2016年3月期の売上高及び利益ともに過去最高を更新、
2017年3月期の売上高は1,000億円越え、また利益も過去最高益となる見通し。

(単位：百万円)

	2014年3月期 実績 (百分比)	2015年3月期 実績 (百分比)	2016年3月期 実績 (百分比)	2017年3月期 予想 (百分比)	前年 同期比(%)
売上高	51,755 (100.0%)	65,641 (100.0%)	78,990 (100.0%)	100,839 (100.0%)	+ 27.7%
売上原価	34,509 (66.7%)	45,903 (69.9%)	55,611 (70.4%)	73,217 (72.6%)	+31.7%
売上総利益	17,245 (33.3%)	19,737 (30.1%)	23,379 (29.6%)	27,622 (27.4%)	+18.1%
販管費	6,911 (13.4%)	7,475 (11.4%)	9,321 (11.8%)	12,155 (12.1%)	+30.4%
営業利益	10,334 (20.0%)	12,262 (18.7%)	14,057 (17.8%)	15,466 (15.3%)	+ 10.0%
経常利益	10,264 (19.8%)	12,065 (18.4%)	13,798 (17.5%)	15,089 (15.0%)	+ 9.4%
当期純利益	6,286 (12.1%)	7,758 (11.8%)	9,194 (11.6%)	10,327 (10.2%)	+ 12.3%

2017年3月期の業績見通し②

■ 2017年3月期 主な販売物件

ワンルーム

売上高見込 32,859百万円（前期比49.6%増）

- ・プレサンス新大阪ザ・シティ（186戸）
- ・プレサンス玉造駅前（128戸）
- ・プレサンス松屋町駅前デュオ（126戸）
- ・プレサンス江戸堀（112戸）

ファミリー

売上高見込 50,072百万円（前期比11.4%増）

- ・プレサンス ロジェ 須磨妙法寺 桜の杜
WEST HILLS（228戸）
- ・プレサンス ロジェ 尼崎（184戸）
- ・プレサンス ロジェ 上前津駅前Ⅱ（126戸）

一棟販売

売上高見込 11,649百万円（前期比136.6%増）

総販売戸数800戸台（前年比200%）



【プレサンス ロジェ 須磨妙法寺 桜の杜 WEST HILLS、EAST HILLS】

- マイナス金利の導入により、多くの金融機関が住宅ローン金利を引き下げた為、エンドユーザーの購買・投資意欲が高まり、今後もファミリー・ワンルーム物件ともに販売が堅調に推移していくことが予想されます。

2016年3月末 棚卸資産（取得済用地）の状況

区 分	2016年3月末 棚卸資産（取得済用地）		2016年3月期の引渡実績を ベースにした今後の見通し
	数量 （戸）	金額 （百万円）	
ワンルーム マンション	5,083	17,684	每期1,600～1,700戸の引渡で推移すると仮定すれば、 2019年3月期までの3期分の用地取得済。
ファミリー マンション	4,881	36,465	每期1,500～1,800戸の引渡で推移すると仮定すれば、 2019年3月期までの3期分の用地取得済。
一棟販売	2,273	7,062	前期400戸程度の引渡実績があり、 その5倍程度の用地取得済。
合 計	12,237	61,211	※2ページの①+②の土地代金の合計

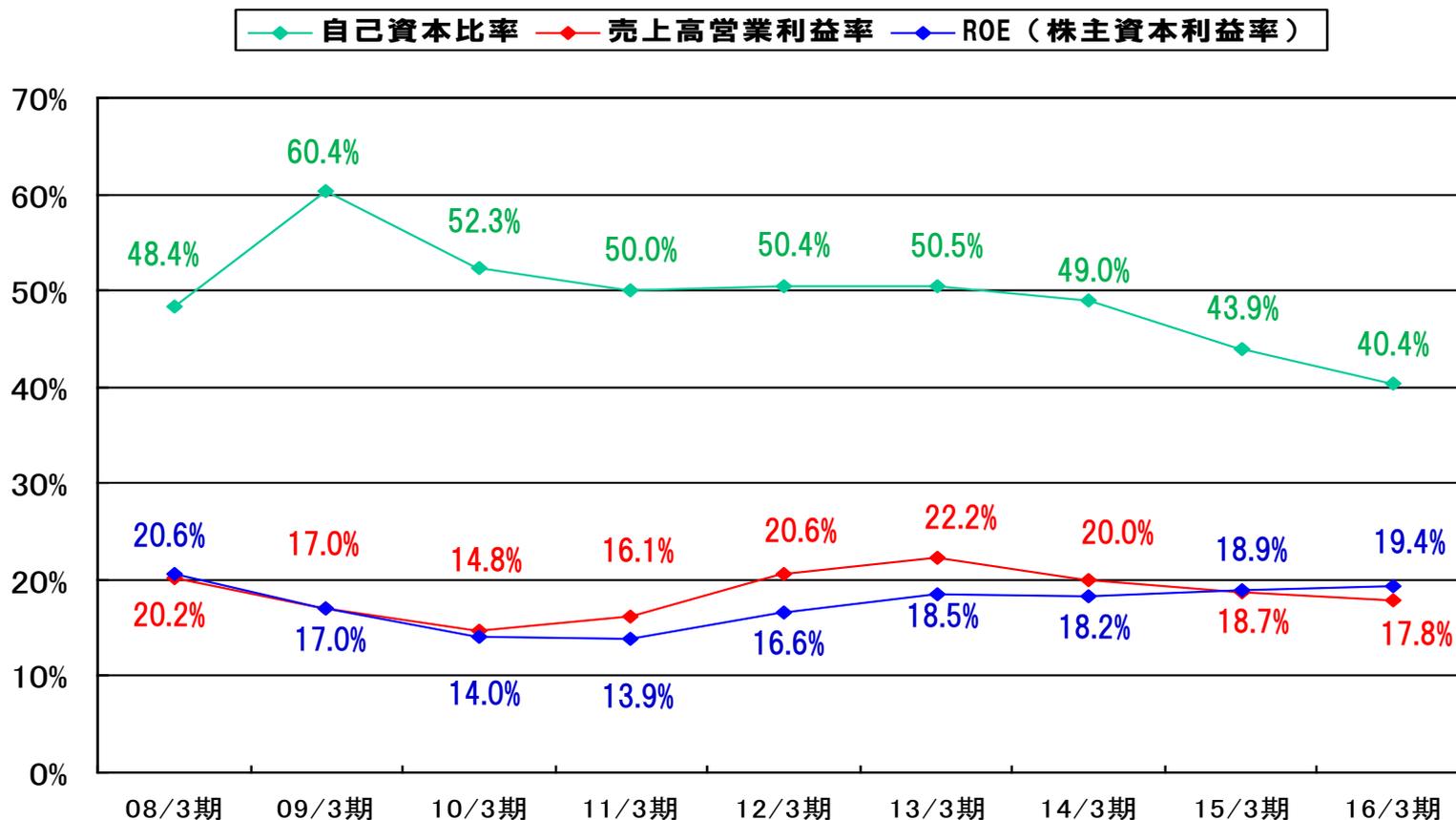
- (注) 1. 棚卸資産の数量は、土地決済（引渡）が完了している物件のみ計上しております。
【土地契約済、未決済物件は別途27棟で約2,300戸分有り（内ワンルーム約1,500戸、ファミリー約800戸）】
2. 棚卸資産の合計金額(61,211百万円)は、2016年3月期 決算短信の貸借対照表に計上している
販売用不動産4,173百万円及び仕掛用不動産88,376百万円の合計から、建築代金
(2,926百万円+23,597百万円=26,523百万円)及びその他費用(4,815百万円：中古住宅流通事業や
戸建分譲事業等の用地関係費)を控除したものであります。

2016年3月末 契約残高（受注残高）の内訳等

2016年3月末 契約残高（受注残高）								
区 分	数量 (戸)	金額 (百万円)	内 訳					
			2017年3月期 引渡予定		マンション販売事業		2018年3月期 引渡予定	
			数量 (戸)	金額 (百万円)	2017年3月期 売上高予想 (百万円)	売上高予想に 対する進捗率 (%)	数量 (戸)	金額 (百万円)
ワンルーム マンション	952	16,305	952	16,305	32,859	49.6%	0	0
ファミリー マンション	1,334	46,516	1,051	34,328	50,072	68.6%	283	12,188
一棟販売	896	11,776	846	11,123	11,649	95.5%	50	653
合 計	3,182	74,597	2,849	61,756	94,581	65.3% ※	333	12,841

※ マンション販売事業の今期の売上高予想に
対し、期首で65.3%の受注進捗。

②-2 自己資本比率 / 売上高営業利益 / ROE等の推移



■ 過去3年間の営業利益、ROE、時価総額の3つの指標で、一定の基準を満たした為に、2015年8月に**JPX400銘柄**に選定されました。

■ 売上高営業利益率の低下は、ワンルーム、ファミリーよりも粗利率の低い一棟販売売上の比率上昇による点が、主な要因となります。

■ 自己資本比率の低下は、積極的に、借入を伴う将来の売上に つながる用地仕入を行った点が要因となります。

■ 16/3期のROE (株主資本利益率) の上昇は、2015年8月に 2,864百万円の自己株式の取得を行った点が要因となります。

ホテル事業に関する取組み

ホテル不足による需要の増加

訪日外国人旅行者の増加等を背景として、ホテルが不足しており、その需要が旺盛であることから、これまで培ったノウハウを活かし、ホテル事業に取組み、新たな事業軸として収益の向上を図ります。

ホテル事業への用地の転用

大阪・京都の中核駅に隣接したワンルーム事業用地の中から、ホテル事業として取り組んだ方が収益向上が見込まれる用地をこれに転用します。

ホテル事業の多角的な展開

①ホテル事業会社への売却や、②自社で保有し、ホテル運営会社へ運営を委託、また将来的には、③自社で保有し、自社で運営を行う事等を視野に入れ、多角的に検討中があります。

現在、①ホテル事業会社への売却、あるいは、②自社で保有し、ホテル運営会社へ運営の委託を行う、以下の5物件をホテル事業としてスタートさせています。

(完成予定)

2018/3期	大阪市浪速区稲荷①	【JR難波駅 周辺、72室】
	大阪市浪速区元町①	【JR難波駅 周辺、80室】
	京都市下京区大宮通①	【阪急電鉄 大宮駅周辺、96室】
2019/3期	大阪市浪速区敷津東①	【地下鉄御堂筋線 大国町駅周辺、252室】
	大阪府中央区平野町②	【地下鉄堺筋線 北浜駅周辺、126室】



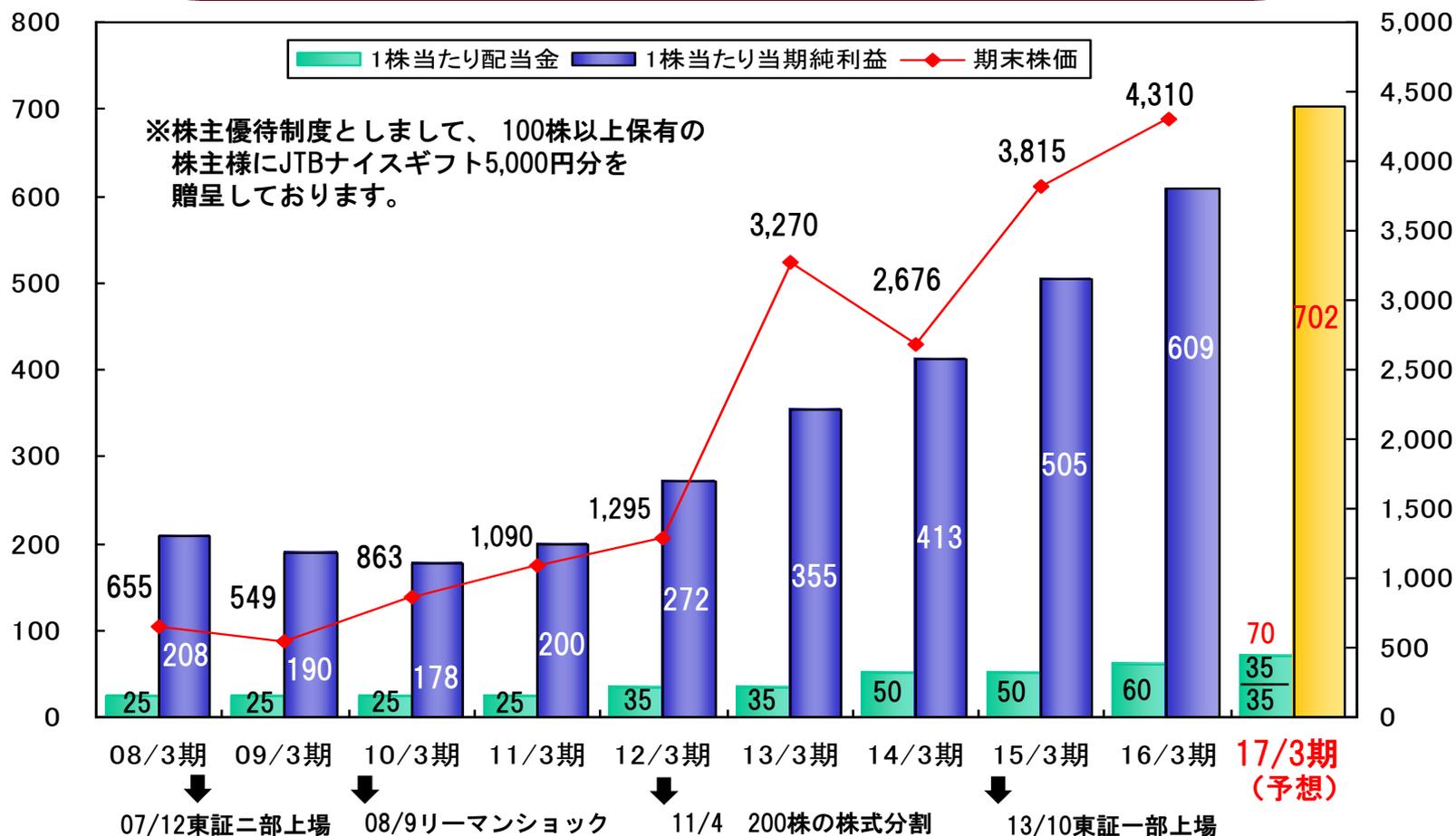
株主還元実績

今期より、株主の皆様への利益還元の機会を充実させる為、**中間配当**を実施いたします。また、直近の配当予想から**10円増配**し、1株当たり**中間配当35円**、**期末配当35円**とし、**年間配当70円**を予定しております。

利益配分については、将来の事業展開の為の内部留保とのバランスを考慮の上、年2回の安定した配当を継続的に実施していくことを基本方針として参ります。

(単位：円)

(単位：円)





(注) 本資料のうち、業績見通し等に記載されている将来の数値は、開示時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでいますので、実際の業績は、業況の変化などにより異なる場合があります。

<お問合せ先>

株式会社プレサンスコーポレーション 管理本部

TEL:06-4793-1650(代) FAX:06-4793-1651

E-mail: psc@pressannce.co.jp